



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 9-4-2014
Αριθ.Πρωτ.374

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

*Θέμα: Αναντιστοιχία εμβαδού κτισμάτων σε τοπογραφικά διαγράμματα και
κτηματολογικά φύλλα*
Σχετικό: Το με αριθμ.πρωτ.1329963/ΝΔ.2520/27-3-2014 έγγραφο της Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε.

Σας διαβιβάζουμε προς ενημέρωσή σας, το σχετικό έγγραφο της Ε.Κ.ΧΑ. ΑΕ προς το Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Ναυπλίου, που αφορά το άνω θέμα και αποτελεί απάντηση σε σχετικό ερώτημα που τέθηκε από συμβολαιογράφο.

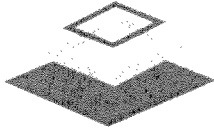
Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν.Γραμματέας

Ιωάννα Χρυσολά-Μπιλίσση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου



**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
& ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.**

Αθήνα, 27.03.2014

Α.Π.: 1329963/ΝΔ.2520

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου, τηλ.: 210 6505 610

Προς:

Συμβολαιογραφικό Σύλλογο

Περιφέρειας Εφετείου Ναυπλίου

Αργους & Ράδου

2^{ος} όροφος

ΤΚ.21100 Ναύπλιο

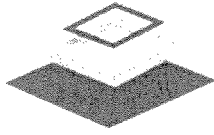
Τηλ. – Φαξ: 27520 22636

e-mail: symsynaf@otenet.gr

Αναφερόμενοι στο υπ'αρ. πρωτ. 199/29.11.2013 έγγραφο που μας απευθύνετε (αρ. πρωτ. εισερχ. εγγράφου 1329963/6.12.2013) με θέμα: **«Αναντιστοιχία εμβαδού κτισμάτων σε τοπογραφικά διαγράμματα και κτηματολογικά φύλλα»**, όπου:

α) παρατίθεται αναφορά του Συμβολαιογράφου Τρίπολης, κ. Β. Αρτόπουλου για το θέμα της διαφοράς μεταξύ της τιμής εμβαδού κτισμάτων(άνευ σύστασης διηρημένης ιδιοκτησίας)που δηλώθηκαν κατά την κτηματογράφιση και εκείνης που αναγράφεται σε μεταγενέστερη εγγραπτέα πράξη, υποβαλλόμενη σε καταχώριση μετά την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου και
β) ερωτώμεθα:

1. *«Είναι απαραίτητο να ελέγχεται από το Κτηματολογικό Γραφείο η επιφάνεια των κτισμάτων, αφού όταν γίνεται μεταβίβαση προσαρτάται πλέον τοπογραφικό διάγραμμα του μεταβιβαζομένου ακινήτου και έλεγχος των κτισμάτων από την σχετική βεβαίωση του Μηχανικού, σύμφωνα με τον Ν.4178/2013;»*
2. *«Αν ναι, πώς μπορεί να γίνει πιο ευχερής και απλή η διόρθωση της επιφάνειας των κτισμάτων;»*



ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.

3. *Τι συμβαίνει όταν ο κάθε συγκύριος ενός ακινήτου με κτίσμα έχει δηλώσει διαφορετική επιφάνεια του ίδιου κτίσματος;»*
4. *Γιατί στις περιοχές που άρχισε η πιλοτική εφαρμογή του Κτηματολογίου (π.χ. Αργος, Άστρος κ.λ.π.) δεν ζητείται αυτή η πληροφορία;»*

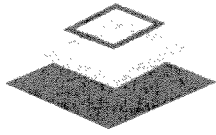
Παραθέτουμε προς ενημέρωσή σας τα ακόλουθα:

1. Για τη δήλωση κτισμάτων για τα οποία δεν υφίσταται σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας, συμπληρώνεται από τους δικαιούχους εγγραπτέων δικαιωμάτων στις υπό κτηματογράφηση περιοχές το σχετικό πεδίο που αναγράφεται στην οικεία θέση του εντύπου της δήλωσης του ν. 2308/1995.

Μετά την περαίωση της κτηματογράφησης το αποτέλεσμα των τελικών κτηματολογικών πινάκων μεταφέρεται στα κτηματολογικά βιβλία, συμπεριλαμβανομένων των πληροφοριών για τα προαναφερόμενα κτίσματα, εφόσον είχε υποβληθεί σχετική δήλωση.

Μετά την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στις κτηματογραφημένες περιοχές της χώρας και την αντικατάσταση του προϋφιστάμενου συστήματος μεταγραφών και υποθηκών από το σύστημα του Κτηματολογίου, η καταχώριση των εγγραπτέων πράξεων που επάγονται σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εγγραπτέων δικαιωμάτων, διενεργείται στα κτηματολογικά βιβλία, αφού προηγηθεί έλεγχος νομιμότητας από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 16 του ν. 2664/1998.

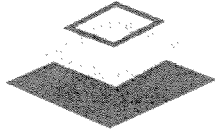
Ο έλεγχος νομιμότητας αφορά στα στοιχεία που προσδιορίζουν τόσο το ακίνητο που περιλαμβάνεται στην προς καταχώριση εγγραπτέα πράξη, όσο και τη νομική κατάσταση του ίδιου ακινήτου, καθόσον αντικείμενο των κτηματολογικών εγγραφών είναι τα εγγραπτέα δικαιώματα που αφορούν ακίνητα κατά την έννοια του άρθρου ΑΚ 948 και κάθε άλλο αυτοτελές, συνδεδεμένο με το έδαφος ιδιοκτησιακό αντικείμενο. Ακίνητο δε κατά την έννοια του ίδιου άρθρου του Αστικού Κώδικα, είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη, εν προκειμένω δε και τα υφιστάμενα κτίρια για τα οποία δεν υφίσταται σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας.



2. Εάν κατά τον έλεγχο νομιμότητας που διενεργείται επί της αίτησης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης, διαπιστωθεί απόκλιση στη τιμή της επιφάνειας του κτίσματος (άνευ σύστασης διηρημένης ιδιοκτησίας) που καταχωρίστηκε στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές κατά μεταφορά από τους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες και εκείνης που αναγράφεται στην προς καταχώριση πράξη, ως προκύπτει από το προσαρτώμενο τοπογραφικό διάγραμμα και τις βεβαιώσεις μηχανικού κατά το νόμο 4178/2013, τούτο δεν συνιστά ασφαλώς λόγο απόρριψης της εγγραπτέας πράξης, αλλά ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου μπορεί να προβεί σε διορθωτικές ενέργειες για την αποκατάσταση της εγγραφής όσον αφορά στην τιμή του εμβαδού του κτίσματος, λαμβάνοντας υπόψη εκείνη που αναγράφεται στην προς καταχώριση πράξη, ως προϊόν ακριβέστερης μέτρησης. Συγκεκριμένα, εάν η τιμή του εμβαδού του κτίσματος που αναγράφεται στο κτηματολογικό φύλλο, προέκυψε λόγω δήλωσης, χωρίς να υπάρχει σχετική αναφορά στον οικείο τίτλο κτήσης που συνοποβλήθηκε με τη δήλωση, η διόρθωση λόγω προδήλου σφάλματος θα αφορά στη διαγραφή αυτής της τιμής, ώστε στη συνέχεια να συμπληρωθεί με εκείνη που αναγράφεται και μνημονεύεται στην προς καταχώριση μεταγενέστερη πράξη ως προϊόν ακριβέστερης μέτρησης. Με τον ίδιο τρόπο διαγράφεται η αναγραφόμενη τιμή εμβαδού κτίσματος που προέκυψε λόγω δήλωσης, χωρίς να υπάρχει σχετική αναφορά στον οικείο τίτλο κτήσης, όταν η προς καταχώριση εγγραπτέα πράξη και τα προσαρτώμενα σε αυτήν έγγραφα (τοπογραφικό διάγραμμα, βεβαίωση μηχανικού) δεν μνημονεύουν την ύπαρξη κτίσματος.

Δεν πρόκειται για σφάλμα και δεν απαιτείται διόρθωση, όταν η αρχικώς δηλωθείσα τιμή εμβαδού του κτίσματος που προέκυψε από τον οικείο τίτλο κτήσης, μεταβάλλεται νόμιμα στην προς καταχώριση εγγραπτέα πράξη, οπότε στην περίπτωση αυτή ενημερώνεται/αντικαθίσταται η ήδη υφιστάμενη κτηματολογική εγγραφή.

3. Η τιμή του εμβαδού κτισμάτων άνευ σύστασης διηρημένης ιδιοκτησίας που καταχωρίζονται στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές, προέρχεται από τους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες σύμφωνα με το αποτέλεσμα της επεξεργασίας των στοιχείων που συγκεντρώθηκαν κατά το στάδιο της κτηματογράφησης. Εάν η τιμή



ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.

εμβαδού του κτίσματος που προκρίθηκε επί περισσότερων δηλώσεων που υποβλήθηκαν από συγκυρίους για το ίδιο κτίριο, δεν ανταποκρίνεται σε εκείνη που αναγράφεται σε εγγραπτέα πράξη που υποβλήθηκε προς καταχώριση μετά την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου, ο Προϊστάμενος του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου μπορεί κατά περίπτωση, είτε να αντικαταστήσει/διορθώσει την αναγραφόμενη στο κτηματολογικό φύλλο, είτε να τη διαγράψει, εάν καταλείπεται αμβιβολία για την ορθότητά της, που δεν αίρεται από τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη του, σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν υπό 2.

4. Η προτεινόμενη αντιμετώπιση της περιπτώσιολογίας υπό (2-3) ισχύει και για τις περιοχές των παλαιών προγραμμάτων κτηματογράφησης (π.χ. Άργος, Άστρος), όταν διαπιστώνονται αποκλίσεις στην τιμή της επιφάνειας του κτίσματος (άνευ σύστασης διηρημένης ιδιοκτησίας) που καταχωρίστηκε στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές κατά μεταφορά από τους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες και σε εκείνη που αναγράφεται στην προς καταχώριση πράξη.

Με εκτίμηση,

Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.
ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ
ΜΕΣΟΓΕΙΟΝ 288 - ΧΟΛΑΡΧΟΣ 15122
ΤΗΛ. ΚΕΝΤΡΟ: 210 6036000 Τ.Φ.Χ. 210 65...
Α.Φ.Μ.: 094733700 ΑΘΗΝΩΝ
Ρένα Κοικοπούλη
ΑΡ.ΜΑΕ: 35537/01ΑΤ/Β/96/312 (97)
Υποδ/ντρια Νομικής Δ/σης

Κοινοποίηση

Λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία της Χώρας

Συμβολαιογραφικοί Σύλλογοι